



Podgorica, 1. oktobar 2024. godine

Obavještenje o stopi kontracikličnog bafera kapitala za Crnu Goru tokom četvrtog kvartala 2024. godine

Odlukom o stopi kontracikličnog bafera kapitala za četvrti kvartal 2024. godine, a u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama („Sl. list Crne Gore“ br. 72/19, 82/20, 8/21), Centralna banka Crne Gore (CBCG) odredila je stopu kontracikličnog bafera kapitala za četvrti kvartal 2024. godine. Stopa je određena na nivou od 0% ukupnog iznosa izloženosti riziku.

Stopa od 0% odnosi se na teritoriju Crne Gore tj. na relevantne izloženosti kreditnih institucija u Crnoj Gori, a u skladu sa članom 147 Zakona o kreditnim institucijama, svaka kreditna institucija je dužna da izračunava specifičnu stopu kontracikličnog bafera – kao ponderisani prosjek stope kontracikličnog bafera koja se primjenjuje u Crnoj Gori i onih stopa koje se primjenjuju u drugim državama u kojima kreditna institucija ima relevantne kreditne izloženosti.

U skladu sa članom 144 Zakona o kreditnim institucijama, CBCG je dužna da uz odluku o stopi kontracikličnog bafera kapitala objavi i obavještenje na svojoj internet stranici, a član 144 (uz član 141) Zakona propisuje informacije koje obavještenje mora da sadrži.

U nastavku su prikazani ključni nalazi analitičke podloge na bazi koje je donijeta odluka o stopi kontracikličnog bafera.

Kao polazišna osnova izračunat je tzv. referentni pokazatelj (engl. *buffer guide*). Za izračunavanje referentnog pokazatelja korišćen je tzv. standardizovani jaz kredita i BDP-a, u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama, odnosno u skladu sa Preporukom Evropskog odbora za sistemske rizike o smjernicama za određivanje stopa kontracikličnog bafera (ESRB/2014/1).

Na kraju drugog kvartala 2024. godine, ratio kredita i BDP-a bio je na nivou od 47,9%. U odnosu na svoj dugoročni trend ratio je odstupao -10,2 p.p, što je bilo ispod donjeg praga od 2 p.p. tj. minimalne vrijednosti koja bi ukazivala na potrebu za uvođenje nenulte stope kontracikličnog bafera kapitala, čime je vrijednost referentnog pokazatelja bila 0%. Posljednje dvije godine jaz kredita i BDP-a je posebno izražen (bilježi negativno odstupanje od dugoročnog trenda), kao posljedica jačeg rasta BDP-a od rasta kredita.



Pored referentnog pokazatelja, analizom su obuhvaćeni i drugi odabrani pokazatelji kojima CBCG prati ciklične sistemske rizike u Crnoj Gori.

Kada je u pitanju tržište nekretnina, vrijednost indeksa subjektivnih cijena nekretnina (podatke proizvodi CBCG) iz posljednje ankete (jul/avgust 2024. godine) ukazuje na novi rast cijena nekretnina. S druge strane, cijene stanova u novogradnji (podatke proizvodi MONSTAT) u Podgorici ostale su gotovo nepromijenjene, dok su na nivou države ostvarile novi rast u drugom kvartalu 2024. godine, uglavnom zbog porasta cijena u primorskom regionu (pretežno kao posljedica inostrane tražnje). Time su se cijene stanova u novogradnji našle na novom istorijskom maksimumu. Sa druge strane, rast realnih cijena stanova u novogradnji (deflacioniranih indeksom potrošačkih cijena), kao i cijena stanova u novogradnji u odnosu na nominalne zarade, blago je popustio u posljednjih par kvartala.

Ocjena je da postoji određena akumulacija cikličnih sistemskih rizika u vezi sa tržištem nekretnina. Cijene nekretnina su važne za ocjenu cikličnih sistemskih rizika, jer su nekretnine jedan od najznačajnijih oblika kolaterala kojim se obezbjeđuju stambeni i hipotekarni krediti, budući da nerealno visoke cijene nekretnina mogu pojačati uzlaznu fazu finansijskog ciklusa doprinoseći nivoima kredita iznad opravdanih, i time u fazi eventualnog naglog pada cijena nekretnina negativno uticati i na dužnike i na bilanse banaka.

Vodeći faktor rasta cijena nekretnina bile su strane direktne investicije u nekretnine, koje su u periodu 2022-2023. godine iznosile 911,6 miliona eura, ili prosječno 7,2% nominalnog BDP-a godišnje, što je bitno više nego u višegodišnjem periodu prije toga. Za prvih sedam mjeseci 2024. godine iznos stranih direktnih investicija u nekretnine je i dalje značajan, iako je nešto niži nego u uporednom periodu. Dodatno, na cijene nekretnina uticao je i rast stambenih kredita. Stambeni krediti fizičkih lica u junu bilježe godišnju stopu rasta od 26,6%, a u odnosu na kraj 2020. godine njihov kumulativni rast je iznosio blizu 50%. Slična dinamika je primjetna i kod novoodobrenih stambenih kredita fizičkih lica.

U vezi sa tim, primjetna je određena akumulacija cikličnih rizika po pitanju rasta kredita fizičkih lica, a među njima pomenutih stambenih kredita, koji su bili ključni nosilac kreditnog rasta, kao i gotovinskih (nenamjenskih) kredita. Godišnja stopa rasta kredita stanovništva u junu iznosila je 12,3%, a gotovinskih kredita fizičkih lica 12% (uglavnom usljed veće kreditne sposobnosti stanovništva zbog uvećanja nominalnog dohotka). I dvananestomjesečni kumulativ gotovinskih novoodobrenih kredita fizičkih lica je osjetno nadmašio nivo iz perioda prije izbijanja pandemije koronavirusa, i u porastu je. Ti kreditni segmenti će stoga biti predmet pažnje i u narednom periodu.



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

Za ocjenu cikličnog sistemskog rizika relevantne su i geopolitičke okolnosti - prije svega sukobi u Ukrajini i na Bliskom istoku - koje u posljednjem periodu upućuju na kontinuiranu neizvjesnost, sa mogućnošću intenziviranja takvih faktora rizika.

Parametri poslovanja banaka su generalno stabilni. Usljed gorepomenutog intenziviranja kreditnog rasta u prvoj polovini 2024. godine, struktura aktive dodatno je promijenjena u korist kredita s obzirom da je učešće neto kredita poraslo na 64,8%, gotovo 10 p.p. od kraja 2022. godine. U prethodnoj godini veliki rast pozicije u strukturi aktive imale su i hartije od vrijednosti. Posljedično, učešće likvidne aktive u ukupnoj aktivni je u padu, a na kraju juna iznosilo je 20,3%, što je, međutim, i dalje relativno visoko učešće. Budući da je kreditna aktivnost bila izražena, odnos kredita i depozita dodatno je povišen i iznosio je 83,3% (bruto), odnosno 80,8% (neto).

U prvoj polovini 2024. godine profit je bio za gotovo trećinu veći nego u istom periodu prethodne godine i iznosio je 87,2 miliona eura. Koeficijent adekvatnosti kapitala iznosio je 19,5% i bio je blago niži nego na kraju prvog kvartala. Nekvalitetni krediti bilježe novi pad, a trend je prisutan još od početka 2022. godine. Na kraju drugog kvartala 2024. godine njihovo učešće u ukupnim kreditima iznosilo je 4,3%.

Zaustavljen je rast prosječne ponderisane aktivne kamatne stope za cjelokupan kreditni portfolio banaka (na neotplaćenu glavnica/dug), a navedena kamatna stopa na kraju drugog kvartala 2024. iznosila je 6,61%. Kamatna stopa na novoodobrene kredite zabilježila je pad tokom drugog kvartala, a u junu je iznosila 6,87%, koliko je iznosila i dvanaestomjesečna prosječna ponderisana stopa.

S obzirom na gore navedeno, prije svega u vezi sa tržištem nekretnina, postoje uslovi za povećanje stope kontracikličnog bafera na 0,5%. Međutim, imajući u vidu da kod povećanja stope kontracikličnog bafera datum početka primjene mora biti utvrđen u roku od 12 mjeseci od dana objavljivanja stope bafera, te da se trenutno ne može cijeliti da postoje vanredne okolnosti zbog kojih bi datum početka primjene povećane stope bafera bio određen u roku koji je kraći od 12 mjeseci od dana njenog objavljivanja, CBCG je za četvrti kvartal 2024. godine zadržala stopu kontracikličnog bafera kapitala od 0%. Sve kreditne institucije u Crnoj Gori dužne su da primjenjuju ovu stopu prilikom izračunavanja svoje specifične stope kontracikličnog bafera kapitala. Sa druge strane, povećanje stope bafera na 0,5% ranije je sprovedeno drugom odlukom - Odlukom o povećanju stope kontracikličnog bafera kapitala („Sl. list Crne Gore br. 27/24), koja će se primjenjivati od 1. aprila 2025. godine.

Centralna banka Crne Gore će, u skladu sa svojim nadležnostima, nastaviti da redovno prati razvoj mogućih neravnotežnih odnosa u finansiranju potreba



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

nefinansijskog sektora i stanovništva, te da kvartalno određuje stopu kontracikličnog bafera kapitala, saglasno odredbi člana 144 stav 1 Zakona o kreditnim institucijama.